SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

## RMR de Windsor

Date de diffusion : Printemps 2007

## Marché du neuf

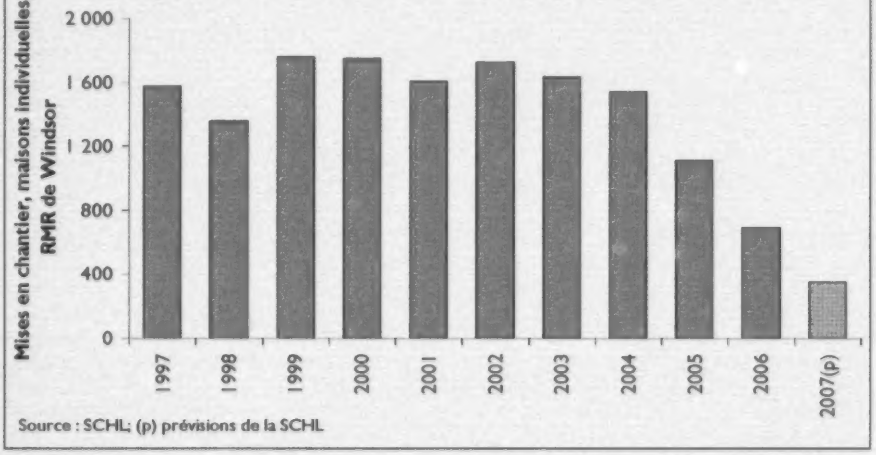
### Essoufflement de la demande de logements neufs

En 2006, la construction résidentielle dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor a touché son niveau le plus bas depuis 1985. Sous l'effet conjugué de la hausse des prix des habitations neuves, de la croissance ralentie de l'emploi et de l'élargissement du choix sur le marché de la revente, la demande de logements neufs poursuivra sa descente en 2007. Le total des mises en chantier chutera de 47 % en glissement annuel, pour tomber sous la barre des 600. La demande s'essoufflera dans toutes les catégories de logements.

Du côté des maisons individuelles, la production descendra à son niveau le plus bas depuis 1984. En effet, 350 mises en chantier seront enregistrées dans cette catégorie

Figure 1

**Repli des mises en chantier de maisons individuelles**




Source : SCHL; (p) prévisions de la SCHL

Table des matières


1 **Marché du neuf**
Essoufflement de la demande de logements neufs

2 **Marché de la revente**
Ralentissement du marché de la revente en 2007

3 **Tendances économiques**
Repli de la croissance de l'emploi
Les taux hypothécaires demeureront peu élevés
La croissance démographique est stable

5 **Résume des prévisons**



ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.


Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

en 2007 : 35 % de moins qu'en 2006.

Dans la RMR de Windsor, le prix moyen des logements neufs est presque le double de celui des logements existants. Entre le premier trimestre de 2006 et la même période en 2007, le prix moyen des maisons individuelles neuves a grimpé de 13 % dans la RMR, et la hausse avait été encore plus prononcée en 2006. La demande d'habitations haut de gamme explique la montée des prix. La détérioration de l'abordabilité a pesé sur la demande de maisons individuelles. Selon les prévisions, les prix croîtront à un rythme plus rapide que le taux d'inflation global en 2007, de sorte que l'abordabilité continuera à représenter un facteur contraignant pour beaucoup d'acheteurs potentiels. À mesure que s'alourdiront les charges de remboursement hypothécaire, les acheteurs se tourneront vers des habitations existantes et des catégories de logements neufs relativement plus abordables, comme les appartements. Par ailleurs, très peu de logements locatifs seront construits, car Windsor affiche le taux d'inoccupation le plus élevé du pays.

L'offre abondante de logements existants et les mises à pied attendues dans le secteur de l'automobile nuiront également à la construction de maisons individuelles. Les 183 appartements en copropriété qui sont en construction dans trois emplacements différents suffiront à répondre à la demande pendant les 18 ou 24 prochains mois.

# Marché de la revente

## Ralentissement du marché de la revente en 2007

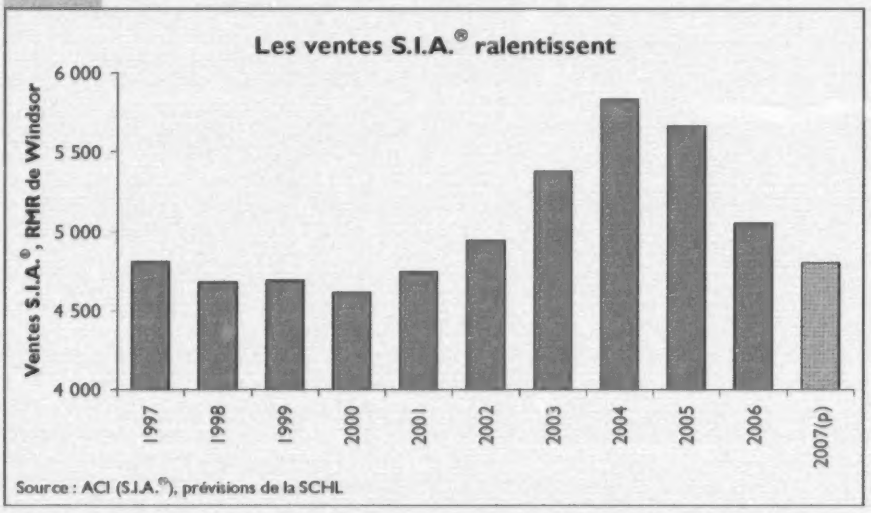
Après avoir culminé en 2005, l'activité sur le marché de la revente de Windsor-Essex continuera de fléchir en 2007. Les ventes réalisées par l'entremise de la chambre immobilière de Windsor-Essex ont chuté de 11 % l'an dernier et régresseront de 5 % cette année, pour se chiffrer à 4 800. À la faveur des conditions d'emprunt favorables, le marché de la revente ne faiblira pas davantage.

Depuis 2000, le nombre de nouvelles inscriptions s'accroît. Malgré la relative stabilité des prix en 2006, les gains de 18 % observés au cours des cinq dernières années continueront d'inciter des propriétaires existants à mettre leur logement sur le marché. Le nombre de nouvelles inscriptions, qui constitue une mesure de l'offre, demeurera élevé. Celui-ci atteindra 12 000 en 2007, une hausse de 1 % par rapport au total de 2006.

Les conditions sur le marché sont évaluées à l'aide du rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI).[1] Depuis qu'il a culminé en 2002, ce rapport affiche une tendance à la baisse. Puisque l'offre excédera la demande cette année, le marché de la revente de Windsor-Essex devrait demeurer relativement stable et favoriser les acheteurs.

On prévoit que le relâchement du marché constaté au cours des dernières années se répercutera sur le prix moyen des logements existants, de sorte que ce dernier fléchira de 1 % par rapport à 2006, pour se situer à 162 400 $ en 2007.

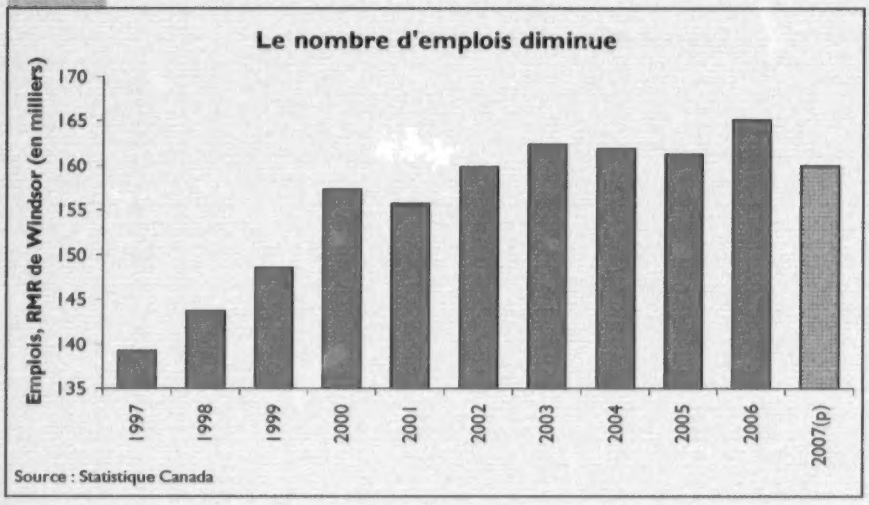
Figure 2




Source : ACI (S.I.A.®), prévisions de la SCHL

[1] Dans la région de Windsor-Essex, un rapport se situant entre 50 et 60 % indique un marché équilibré, où la montée des prix évolue généralement au même rythme que le taux d'inflation

Figure 3




# Tendances économiques

## Repli de la croissance de l'emploi

L'emploi constitue l'un des piliers de la demande de logements. En 2007, on prévoit que l'emploi baissera de 3,1 % dans la RMR de Windsor, après avoir progressé de 2,4 % l'an dernier. La décélération de la croissance économique aux États-Unis et la vigueur du dollar canadien ont eu une incidence négative sur les ventes à l'exportation. C'est la branche de production de biens qui essuiera les plus fortes pertes au chapitre de l'emploi, en raison de la restructuration continuelle du secteur de l'automobile. Le secteur du tourisme a aussi été touché par les difficultés éprouvées aux postes frontaliers et l'entrée en vigueur de l'interdiction de fumer.

Du côté positif, la construction non résidentielle sera stimulée par la rénovation progressive du casino, les travaux au nouveau stade et le projet de centrale énergétique évalué à 160 millions de dollars. Le passage d'une économie productrice de biens à une économie axée sur le savoir et les services pose un défi à l'agglomération de Windsor. Le nouveau centre destiné à l'innovation technique (Centre for Engineering Innovation) et la construction d'une nouvelle école de médicine à l'Université de Windsor représentent deux exemples de l'évolution vers une économie davantage basée sur le savoir. Ces projets se situent dans le cadre de l'accord de coentreprise conclu entre l'Université de Windsor et le centre de recherche et de développement DCX. Le nouveau centre d'appels Sutherland, qui créera jusqu'à 1 000 emplois dans le domaine du soutien technique, et l'ouverture éventuelle d'un autre centre d'appels contribueront aussi à la restructuration de la région de Windsor.

Les emplois à temps plein favorisent davantage la demande de logements que les postes à temps partiel. Entre mars 2006 et mars 2007, plus de 7 000 emplois à temps plein ont été supprimés, tandis que le nombre de postes à temps partiel est demeuré relativement stable. Bien que le taux de chômage à Windsor soit le plus élevé du pays, il demeure bien inférieur aux niveaux de 13 à 14 % observés au début des années 1980.

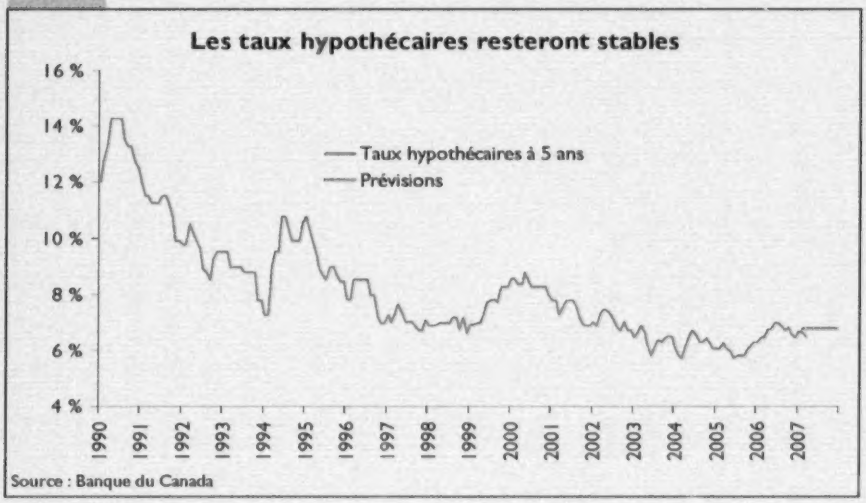
## Les taux hypothécaires demeureront peu élevés

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et du rythme modéré de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada en 2007 et 2008.

Pendant les douze prochains mois, les taux hypothécaires à court terme vont eux aussi fléchir, de concert avec le taux préférentiel, alors que ceux à long terme augmenteront quelque peu, parallèlement au rendement des obligations.

En 2007 et 2008, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,75-6,75 %, 6,00-7,00 % et 6,25-7,25 %.

Figure 4



Source : Banque du Canada

## La croissance démographique est stable

D'après les dernières données de recensement publiées par Statistique Canada, la croissance démographique dans la RMR de Windsor est inférieure à la moyenne ontarienne. Entre 2001 et 2006, le nombre d'habitants dans la RMR s'est accru de 5 %, pour atteindre 323 342 en juin 2006. À titre comparatif, la population ontarienne a augmenté de 6,6 %. À l'échelle des municipalités, la ville de Windsor a enregistré une croissance démographique de seulement 3,5 %, tandis que Lakeshore et LaSalle ont affiché les hausses les plus fortes, soit 15,7 et 9,4 %, respectivement. Ces chiffres coïncident avec la cadence soutenue de la construction résidentielle dans ces deux municipalités au cours des cinq dernières années.

| Resumé des prévions<br>RMR de Windsor<br>Printemps 2007 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007p | Var. en % | 2008p | Var. en % |
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes S.I.A.® | 5 832 | 5 661 | 5 047 | 4 800 | -5 | 4 650 | -3 |
| Inscriptions nouvelles S.I.A.® | 10 195 | 11 297 | 11 802 | 12 000 | 2 | n/a | - |
| Prix moyens S.I.A.® ($) | 159 597 | 163 001 | 164 123 | 162 400 | -1 | 160 000 | -1 |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 1 539 | 1 110 | 692 | 350 | -49 | 320 | -9 |
| Logements collectifs | 748 | 386 | 353 | 206 | -42 | 190 | -8 |
| Tous types de logement confondus | 2 287 | 1 496 | 1 045 | 556 | -47 | 510 | -8 |
| **Prix moyen ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 213 469 | 234 959 | 252 302 | 285 000 | 13 | n/a | - |
| **Prix médian ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 180 000 | 189 900 | 210 470 | 265 000 | 26 | n/a | - |
| Indice des prix des logements neufs (Var. en %) | 0,4 | 2,9 | -0,1 | -1,1 | - | 1,6 | - |
| **Marché locatif** | | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%) (octobre) | 8,8 | 10,3 | 10,4 | 8,5 | -1,9 | 6,0 | -2,5 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 776 | 780 | 765 | 768 | 0 | 782 | 2 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | |
| Taux hypothécaires à 1 an | 4,80 | 5,80 | 6,30 | 6,40 | 0,10 | 6,29 | -0,12 |
| Taux hypothécaires à 5 ans | 6,05 | 6,30 | 6,45 | 6,63 | 0,18 | 6,80 | 0,17 |
| Nombre annuel d'emplois | 161 900 | 161 300 | 165 100 | 160 000 | -3 | 162 000 | 1 |
| Croissance de l'emploi (%) | -0,3 | -0,4 | 2,4 | 0,0 | 2,4 | 0,0 | 0,0 |
| Taux de chômage (%) | 8,7 | 7,9 | 9,0 | 9,6 | - | 9,5 | - |
| Migration nette | -320 | -424 | 0 | 0 | n/a | 0 | n/a |

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
**NOTA** : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

## Viennent de paraître!

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Visionner
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Visionner

## À venir sous peu!

- **Enquête sur les logements locatifs – printemps 2007**
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Visionner
  - *Statistiques sur le marché locatif* Visionner
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Visionner
- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Visionner

**- Abbotsford**
**- Kingston**
**- Peterborough**
**- Barrie**
**- Guelph**
**- Brantford**

## Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64337_2007_B01